

АНАЛИТИЧЕСКАЯ СПРАВКА

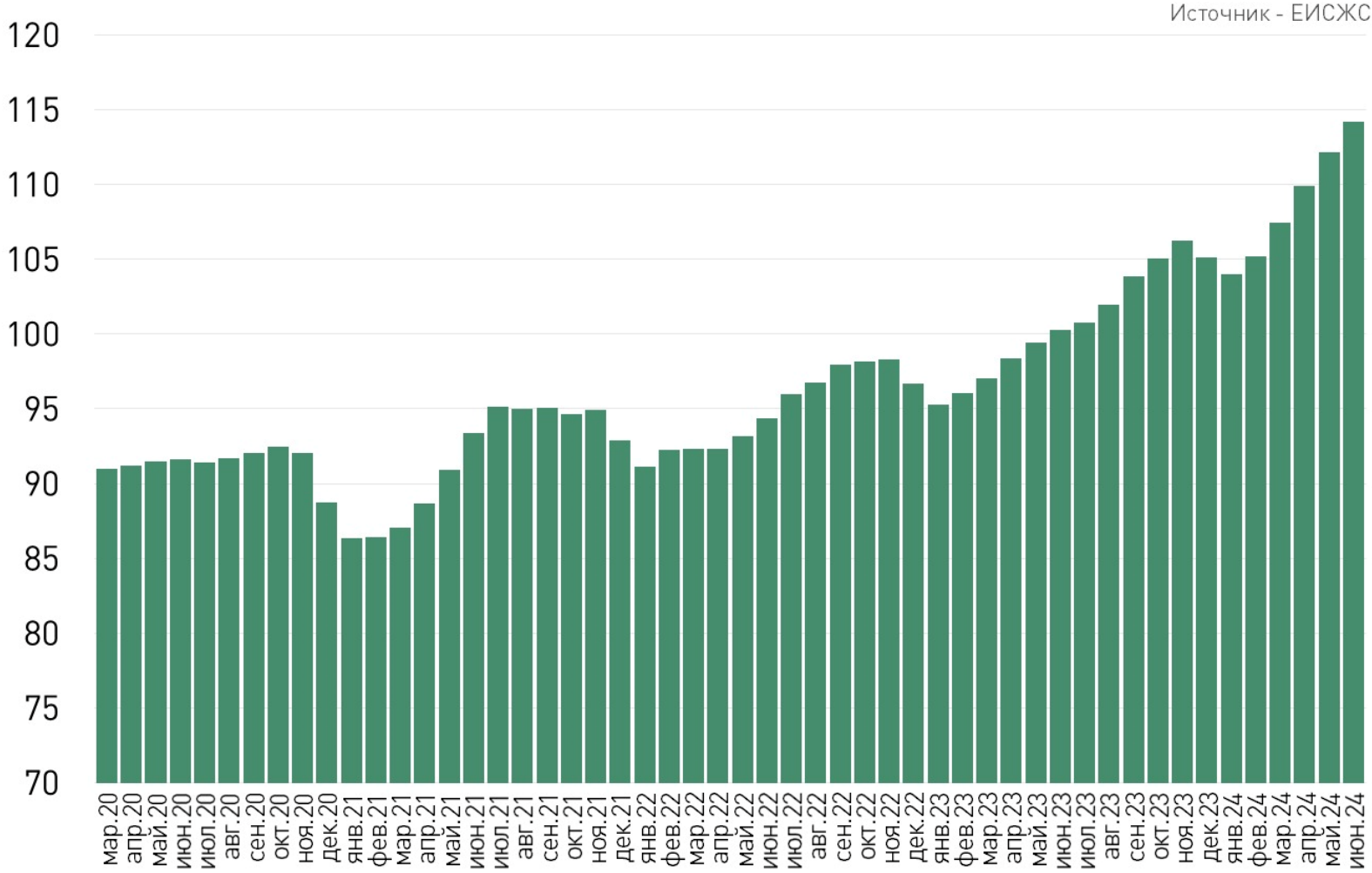
2-й квартал 2024 года:

«Динамика показателей рынка многоквартирного жилья в городах РФ»

В основе исследования – эксклюзивная информация, собранная комитетом по аналитике [Российской гильдии риэлторов](#) на основе опроса сертифицированных аналитиков и руководителей Агентств недвижимости, входящих в РГР ([представлена ситуация в 48 городах РФ](#))

01.08.2024

ОБЪЕМ ЖИЛЬЯ, СТРОЯЩЕГОСЯ В РОССИИ В СООТВЕТСТВИИ С 214 ФЗ, МЛН. КВ. М



Строится (всего / эскроу-счета),
МЛН. КВ.М:

- **Июнь 2024 – 114,6 / 111,2 (97,0%)**
- **Март 2024 – 108,1 / 104,3 (96,5%)**
- **Июнь 2023 – 101,1/ 94,3 (93,3%)**

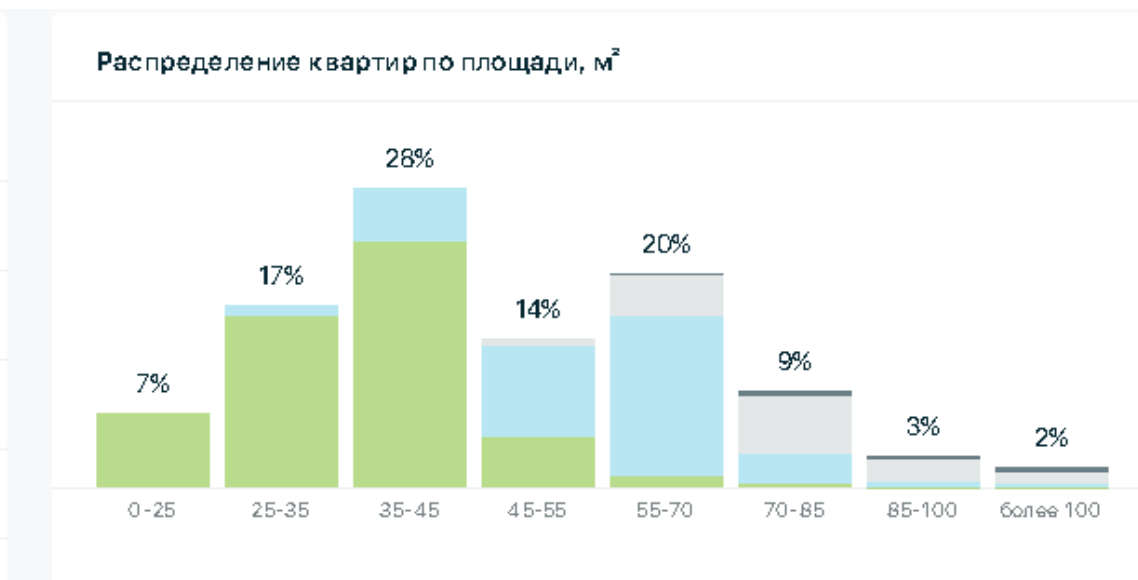
Изменение объемов строительства:

- **за год (июнь 2024 г. к июню 2023 г.)
рост на уровне 13,4%**
- **за квартал (июнь 2024 г. к марту
2024 г.) рост на уровне 6%**

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ ПО КОМНАТНОСТИ И ПЛОЩАДЯМ

Источник – ЕИСЖС,
отчет на 01.08.2024

Тип квартир	Количество квартир, шт.	Площадь, тыс. м ²
Все квартиры	2 342 655	115 404
1 комнатные квартиры	1 225 073	44 133
2 комнатные квартиры	772 032	43 530
3 комнатные квартиры	305 284	23 549
4+ комнатные квартиры	40 266	4 192



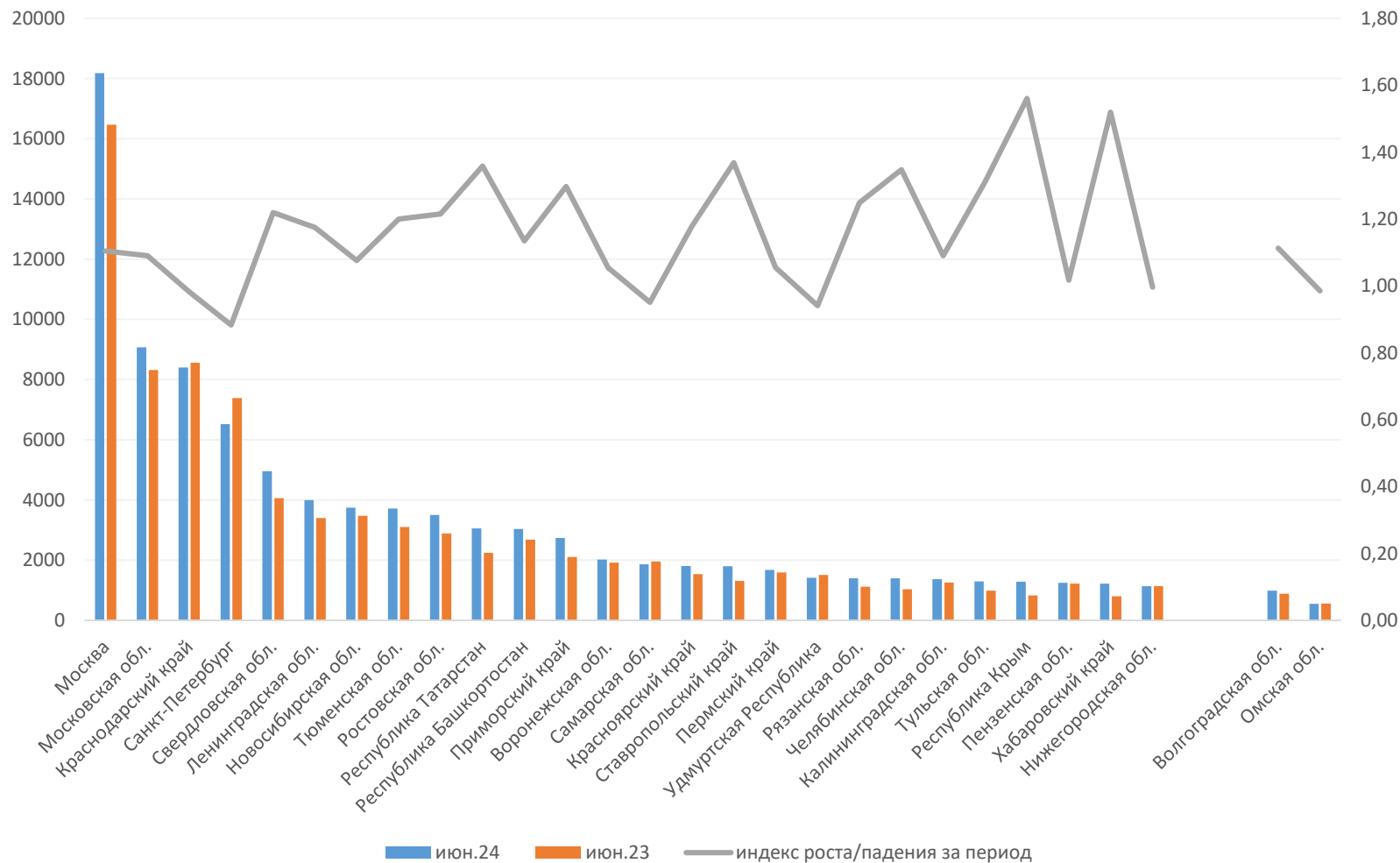
66% из всего объема строящегося жилья в РФ – это квартиры площадью до 55 кв.м (в течение последних двух лет этот показатель не меняется).

Фактически на всех региональных/локальных рынках, кроме столичных городов и республик Кавказа, наблюдаются диспропорции по объему предложений между малоформатным жильем (1-но и 2-х комнатные квартиры) свыше 50-60% и квартирами большей комнатности. Выбор 3-х и 4-х комнатных квартир для семей с детьми ограничен. *Данная тенденция сохраняется с 2021 г. Однако, несмотря на перевес малоформатного предложения спрос на него остается повышенным.*

26 СУБЪЕКТОВ РФ С ОБЪЕМАМИ СТРОИТЕЛЬСТВА СВЫШЕ 1 МЛН. КВ.М – по состоянию на июнь 2024
на них приходится 80,1% всего объема строящегося жилья (рост на 7,6% за 2-й кв. по сравнению с 1-м кв. 2024), доля новостроя первой четверки субъектов 36,8%

Источник – ЕИСЖС

Сравнение объемов строительства многоквартирного жилья июнь 2024г./июнь 2023г., тыс.кв.м



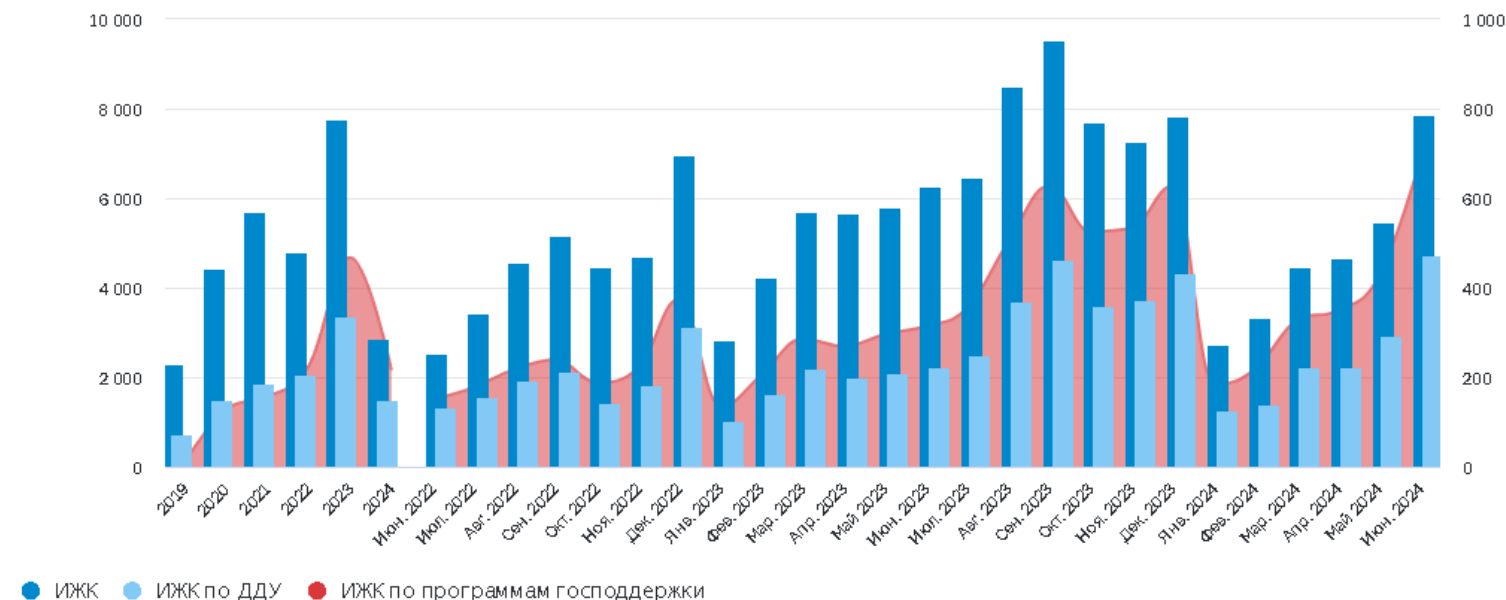
Лидеры по индексу роста:

- Республика Крым – 1,56
- Хабаровский край – 1,52
(два квартала подряд лидируют)
- Ставропольский край - 1,37
(с 7 места переместился на 3)
- Республика Татарстан – 1,36
- Челябинская обл. – 1,35
- Тульская обл. – 1,31
- Рязанская обл. – 1,25

Лидеры по индексу снижения:

- Санкт-Петербург- 0,88
(на протяжении 1,5 лет объемы снижаются)
- Удмуртская Республика – 0,94
- Самарская обл. – 0,95

Объем ИЖК в рублях, в том числе ИЖК по ДДУ, млрд рублей



Данные за месяц приведены по кредитам, предоставленным в течение месяца. Данные за год приведены по кредитам, предоставленным в течение года. Объем ИЖК указан с учетом объема предоставленных ИЖК по ДДУ.

В июне 2024 года наблюдался существенный рост выдач ИЖК в ожидании завершения безадресной программы «Льготная ипотека». Более 85% общего объема ИЖК приходилось на льготное кредитование: выдачи по программам господдержки увеличились до 681,1 млрд рублей (+61,1% к маю), что является максимальным значением за весь период реализации программ. В то же время предоставление ИЖК на рыночных условиях за месяц сократилось на 12,6%, до 107,4 млрд рублей. В годовом сопоставлении предоставление ИЖК возросло на 20,6 % по количеству и на 25,8% по объему.

Задолженность по ИЖК на 01.07.2024 составила 19,8 трлн рублей, увеличившись по сравнению с предыдущим месяцем на 3,1% (+1,4% месяцем ранее). Основной вклад в прирост портфеля внес сегмент ИЖК по ДДУ, на который приходится более четверти ипотечного портфеля, или 5,1 трлн рублей (+5,2% за месяц).

ОПРОС РУКОВОДИТЕЛЕЙ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ – КОМИТЕТ ПО АНАЛИТИКЕ РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ РИЭЛТОРОВ (итоги 2 кв. 2024 г. в сравнении с 1 кв. 2024 г., см. слайды 7-8)

Пояснения к слайдам, представленным ниже

Используется метод «светофора», который показывает ситуацию на локальных рынках согласно данным, представленным сертифицированными РГР аналитиками рынка недвижимости, и опросам руководителей АН, входящих в РГР

Значения цветовой окраски

1) **Предложение**, **зелёный** – дефицит на первичном и вторичном рынке, **жёлтый** – дефицит на одном из рынков, **красный** – дефицита нет на рынках.

2) **Спрос**, **красный** цвет означает падение спроса, **жёлтый** – падения нет, но и заметного повышения не наблюдается, **зелёный** – повышательная динамика

3) **Движение** цен на рынках - первичном и вторичном:

красный цвет - снижение, **жёлтый** - рост цен замедляется, **зелёный** – рост цен еще заметен

Примечание: более светлые оттенки указанных выше цветов означают небольшие изменения, в пределах 5-10%

РЕГИОН/ГОРОД	ЦВЕТОВАЯ ГАММА ПО ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ НА ЛОКАЛЬНОМ РЫНКЕ СОГЛАСНО МЕТОДУ «СВЕТОФОР»			ДИАПАЗОН ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ	ДИАПАЗОН ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ
	ПРЕДЛОЖЕНИЕ	СПРОС	ЦЕНА	РУБ./КВ.М	РУБ./КВ.М
МОСКВА				125 000 - 500 000 <small>(массовое жилье)</small>	180 000 - 500 000 <small>(массовое жилье)</small>
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ:					
-РАМЕНСКОЕ				-	-
-НАРО-ФОМИНСК				77 300 - 166 129	-
-ВАРЕЯ				-	-
-СЕРГИЕ ПОСАД				40 500 - 100 000	77 000 - 115 500
-КОЛОМНА				100 000 - 150 000	120 000 - 150 000
ИВАНОВО				56 000 - 190 000	85 000 - 145 000
РЯЗАНЬ				57 000 - 300 000	87 000 - 350 000
ВОРОНЕЖ				50 000 - 330 000	70 000 - 200 000
КУРСК				56 000 - 150 000	85 000 - 180 000
СТАРЫЙ ОСКОЛ, БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛ.				75 000	100 000
КОСТРОМА				63 100 - 112 000	80 000 - 180 000
КРАСНОДАР				85 000 - 320 000	180 000 - 320 000
АНАПА				110 000 - 200 000	180 000 - 400 000
НОВОРОСИЙСК				80 000 - 285 714	115 000 - 309 900
АСТРАХАНЬ				55 000 - 165 000	90 000 - 185 000
АБАКАН, РЕСП.ХАКАСИЯ				100 000 - 150 000	100 000 - 150 000
МАЙКОП, РЕСП. АДЫГЕЯ				70 000 - 150 000	75 000 - 200 000
КЕРЧЬ, РЕСП. КРЫМ				70 000 - 200 000	150 000 - 400 000
ЯЛТА, РЕСП. КРЫМ				220 000	250 000
СЕВАСТОПОЛЬ				147 000 - 300 000	-
ДНР, ДОНЕЦК				50 000 - 100 000	-
ВЛАДИКАВКАЗ				60 000 - 160 000	70 000 - 140 000
МАХАЧКАЛА				120 000	50 000 - 350 000
НИЖНИЙ НОВГОРОД				87 000 - 250 000	100 000 - 320 000
САМАРА				65 000 - 200 000	95 000
ТОЛЬЯТТИ				43 000 - 250 000	60 000 - 180 000
ВОЛЬСК, САРАТОВСКАЯ ОБЛ.				35 000 - 70 000	70 000

РЕГИОН/ГОРОД	ЦВЕТОВАЯ ГАММА ПО ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ НА ЛОКАЛЬНОМ РЫНКЕ СОГЛАСНО МЕТОДУ «СВЕТОФОР»			ДИАПАЗОН ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ	ДИАПАЗОН ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ
	ПРЕДЛОЖЕНИЕ	СПРОС	ЦЕНА	РУБ./КВ.М	РУБ./КВ.М
ОРЕНБУРГ				45 000 - 140 000	90 000 (ср.цена)
ОРСК, ОРЕНБУРГСКАЯ ОБЛ.				34 000 - 85 000	-
ЙОШКАР-ОЛА				58 786 - 151 551	-
КИРОВ				77 700 - 154 522	ОТ 75 600
ПЕРМЬ				90 000 - 180 000	115 000 - 220 000
ЕКАТЕРИНБУРГ				70 000 - 270 000	89 000 - 350 000
ТЮМЕНЬ				100 000 - 260 000	100 000 - 190 000
ТОМСК				58 419 - 250 000	85 024 - 280 000
ИРКУТСК				100 000 - 160 000	130 000 - 200 000
КРАСНОЯРСК				76 000 - 137 000	102 000- 180 000
ЖЕЛЕЗНОГОРСК, КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ				58 000 - 120 000	-
НОВОСИБИРСК				-	-
ХАБАРОВСК				60 000 - 220 000	130 000 - 285 000
БЛАГОВЕЩЕНСК				100 000 - 170 000	100 000 - 220 000
НАХОДКА				80 000 - 130 000	110 000 - 140 000
ЕЛИЗОВО, КАМЧАТСКИЙ КР.				88 000 - 214 000	180 000 - 224 000
ЮЖНО-САХАЛИНСК				100 000 - 200 000	140 000 - 220 000

Рынок многоквартирного жилья Москвы, 2 квартал 2024

Предложение

Во втором квартале и на протяжении 1-го полугодия 2024 года наблюдалась восходящая динамика количества предложений на вторичном рынке, что является сильным сдерживающим фактором. Сохранение данной тенденции в летние месяцы может привести к более существенной коррекции цен на вторичном рынке Москвы.

По сравнению со 2-м полугодием 2023 года рост количества предложений на вторичном рынке в среднем составил 10%.

Ценовая ситуация

По итогам 2-го квартала и 1-го полугодия 2024 г. на рынке жилой недвижимости г. Москвы средняя цена предложения составила:

- 397 000 руб./кв.м на первичном рынке;
- 294 683 руб./кв.м на вторичном рынке.

По итогам 1-го полугодия 2024 года средняя цена 1 кв.м. московской недвижимости на вторичном рынке практически не изменилась, показав символический рост менее 1%.

На первичном рынке наблюдалась более высокая активность, что привело к росту цен на 3,5% по сравнению с началом года.

Количество сделок

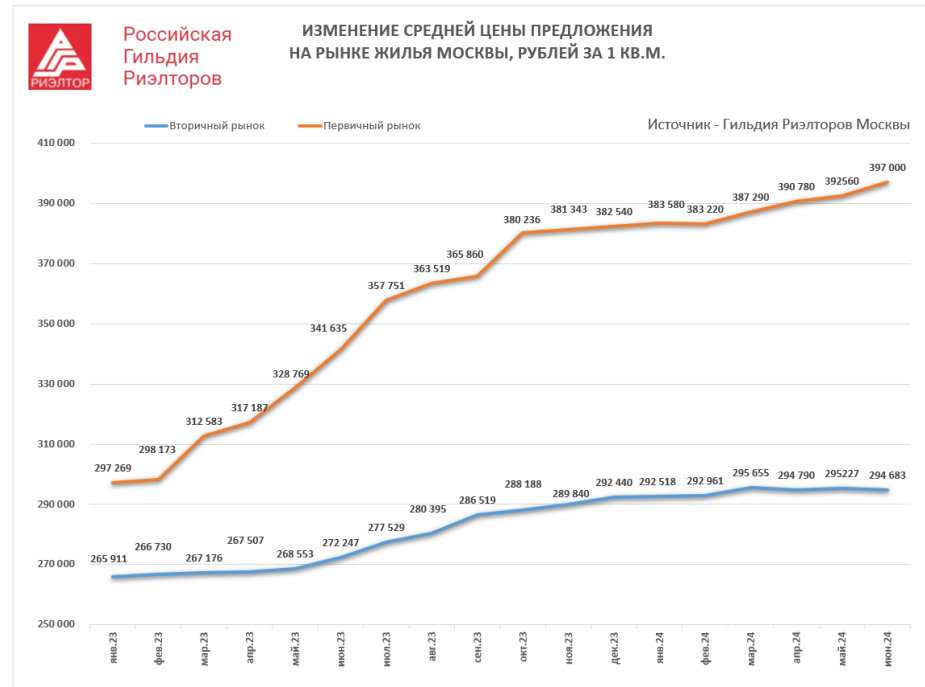
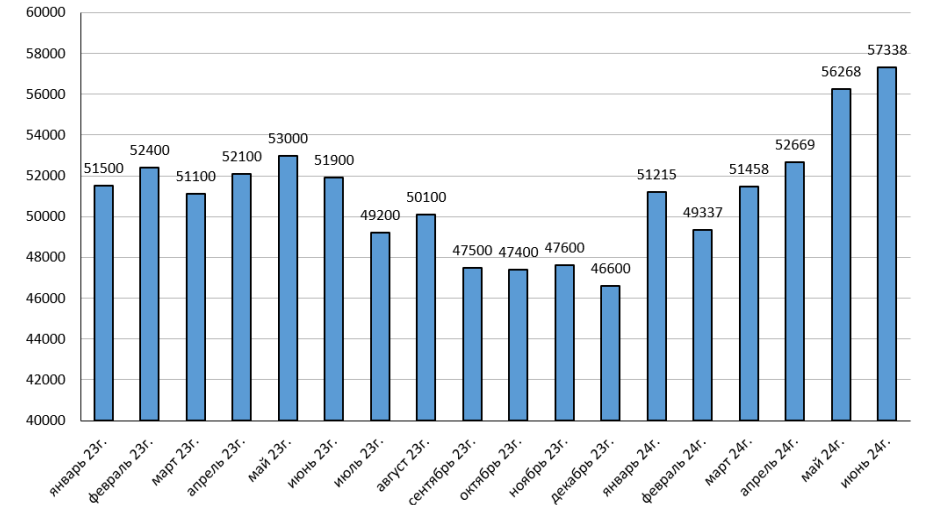
Всего за 5 месяцев 2024 года было зарегистрировано 54632 сделки, что на 12% меньше, чем за аналогичный период 2023 года.

На первичном рынке количество зарегистрированных ДДУ растет четвертый месяц подряд. Основной причиной этого является информация о существенном сокращении условий льготного кредитования новостроек с 1 июля, что существенно увеличило активность покупателей на рынке новостроек.

При этом, с января по май этого года было зарегистрировано 34 551 договоров долевого участия, что на 9 % меньше, чем за аналогичный период 2023 года, когда было зарегистрировано 38 015 ДДУ.

Количество ипотечных сделок на вторичном рынке по-прежнему продолжает оставаться на минимальных уровнях.

Константин Ламин,
руководитель комитета по статистике и аналитике Гильдии Риэлторов Москвы,
сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости



Рынок многоквартирного жилья Санкт Петербурга, 2 квартал 2024

Комментарий: в продажах квартир исключены переуступки, в продажах апартаментов они, наоборот, присутствуют, т.к. некоторые апартаментные комплексы реализуются только через них.

Классификация по классам качества согласно позиционированию застройщиков.

Объём продаж - это разница экспозиций, потому может быть погрешность, если какие-то квартиры ушли в резерв или в бронь.

Из общего объёма исключены т.н. аномалии - нетипичный объём продаж в один день (напр., обычно 3-5 квартир, аномалия - 10-30 квартир), который скорее связан со снятием квартир с экспозиции, чем с реальной их реализацией.

КВАРТИРЫ

Продажи квартир на рынке Санкт-Петербургской агломерации в разрезе классов, тыс. кв. м

	2023				2024		динамика к 1Q2024	динамика ко 2Q2023	2024			динамика ко 2H2023	динамика к 1H2023
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q			1H	2H	1H		
Эконом	55	55	79	83	46	67	+47%	+21%	111	161	113	-30%	+2%
Комфорт	395	497	756	740	521	764	+47%	+54%	892	1 495	1 286	-14%	+44%
Бизнес	75	112	200	167	109	157	+44%	+41%	187	367	267	-27%	+43%
Элитный	17	25	47	38	40	41	+2%	+62%	42	86	81	-5%	+94%
Все классы	542	690	1 082	1 028	717	1 030	+44%	+49%	1 232	2 109	1 747	-17%	+42%

Во 2Q2024 г. спрос на первичном рынке СПб и ЛО вырос как относительно прошлого квартала, так и АППГ. Покупательская активность находится на высоком уровне на фоне ожидания отмены льготной ипотеки и сужения аудитории семейной ипотеки.

В полугодичном выражении наблюдается рост к АППГ, но к прошлому полугодю – отрицательная динамика, что скорее связано с сезонностью спроса.

Наиболее значительный рост в абсолютном выражении – в комфорт-классе. Данный сегмент – основа рынка агломерации.



Российская Гильдия Риэлторов

Продажи квартир на рынке Санкт-Петербургской агломерации в разрезе классов, тыс. кв. м

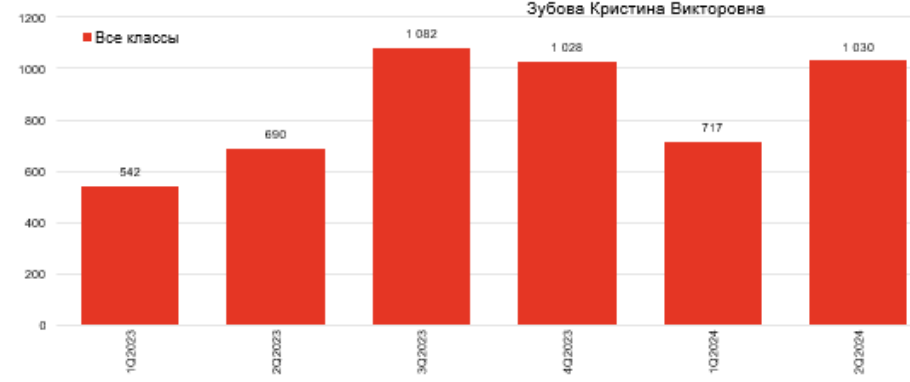
Источник данных: система «АВС-Недвижимость»
Расчёты: аналитик-маркетолог группы маркетинговых исследований и аналитики «Главстрой-СПб»
Зубова Кристина Викторовна



Российская Гильдия Риэлторов

Продажи квартир на рынке Санкт-Петербургской агломерации, тыс. кв. м

Источник данных: система «АВС-Недвижимость»
Расчёты: аналитик-маркетолог группы маркетинговых исследований и аналитики «Главстрой-СПб»
Зубова Кристина Викторовна



Кристина Зубова

аналитик-маркетолог Аналитического центра Главстрой Санкт-Петербург,
аттестованный аналитик рынка недвижимости

КВАРТИРЫ

Продажи квартир на рынке Санкт-Петербургской агломерации разрезе типов в штуках

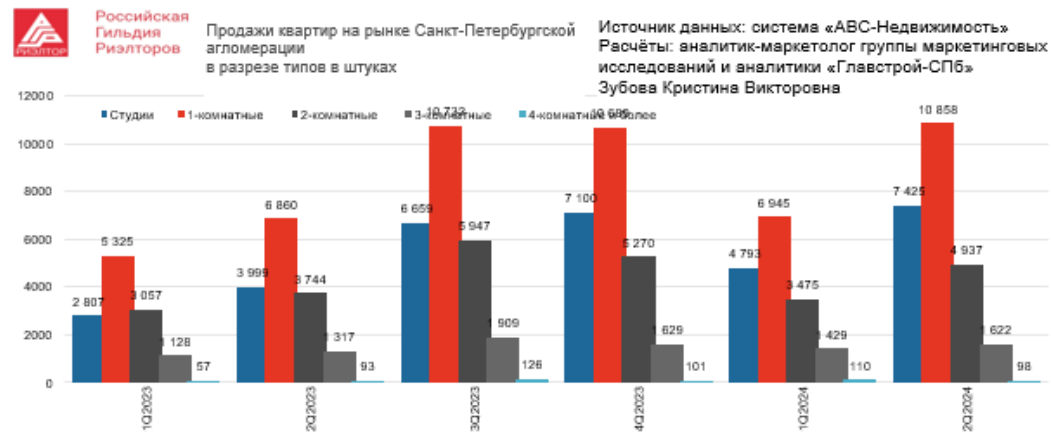
	1Q2023	2Q2023	3Q2023	4Q2023	1Q2024	2Q2024
Студии	2 807	3 999	6 659	7 100	4 793	7 425
1-комнатные	5 325	6 860	10 732	10 689	6 945	10 858
2-комнатные	3 057	3 744	5 947	5 270	3 475	4 937
3-комнатные	1 128	1 317	1 909	1 629	1 429	1 622
4-комнатные и более	57	93	126	101	110	98

	динамика к 1Q2024	динамика ко 2Q2023
Студии	+55%	+86%
1-комнатные	+56%	+58%
2-комнатные	+42%	+32%
3-комнатные	+14%	+23%
4-комнатные и более	-11%	+5%

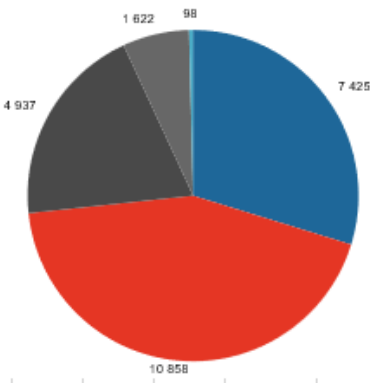
	1H2023	2H2023	1H2024
Студии	6 806	13 759	12 218
1-комнатные	12 185	21 421	17 803
2-комнатные	6 801	11 217	8 412
3-комнатные	2 445	3 538	3 051
4-комнатные	150	227	208

	динамика ко 2H2023	динамика к 1H2023
Студии	-11%	+80%
1-комнатные	-17%	+46%
2-комнатные	-25%	+24%
3-комнатные	-14%	+25%
4-комнатные	-8%	+39%

Наиболее существенный прирост спроса наблюдается в сегменте малогабаритного жилья - студий и 1-комн. квартир, что происходит ввиду роста цен и ужесточения условий по ипотеке.



Продажи квартир на рынке Санкт-Петербургской агломерации в разрезе типов в штуках во 2Q2024



Источник данных: система «АВС-Недвижимость»
Расчёты: аналитик-маркетолог группы маркетинговых исследований и аналитики «Главстрой-СПб»
Зубова Кристина Викторовна

Кристина Зубова
аналитик-маркетолог Аналитический центр Главстрой Санкт-Петербург,
Аттестованный аналитик рынка недвижимости

Рынок многоквартирного жилья Воронежа, 2 квартал 2024

Предложение

В июне лидерами среди районов по вторичному жилью по-прежнему является Коминтерновский район (34% совокупного предложения). Предложение одно- и двухкомнатных квартир составляет 70% совокупного предложения (32% и 38% соответственно), 41% совокупного предложения по вторичному жилью составляют квартиры в кирпичных домах, квартиры в панельных домах – 27%. Лидером среди районов Воронежа по новостройкам является Железнодорожный район (33% совокупного предложения). Предложение однокомнатных квартир составляет 36% совокупного предложения, 69% совокупного предложения составляют квартиры в монолитных домах, квартиры в кирпичных домах – всего 4% предложения.

Спрос

Среди основных мотивов приобретения квартиры традиционно выделяют: улучшение жилищных условий, последующую сдачу в аренду и инвестиции. Среди районов наиболее востребована недвижимость в Коминтерновском (в первую очередь, в Северном микрорайоне) районе города. Чаще всего воронежцы предпочитают не переезжать в другие районы, а покупать квартиры в том же районе, где живут. Основное внимание покупателей при рассмотрении жилья в качестве объекта инвестирования уделяется местоположению объекта, удобству планировки, качеству строительства и репутации компании-застройщика, а также перспективам развития социально-бытовой инфраструктуры района расположения.

Ценовая ситуация

В течение июня 2024 года средневзвешенные цены предложения многоквартирного жилья в Воронеже выросли на 0,56% до 101 840 руб./кв. м. При этом, цена вторички выросла на 0,85% (на конец июня 98 103 руб./кв. м), а первички выросла на 0,09% (на конец июня 1013 577 руб./кв. м). С начала 2024 года рост цен на жилье в Воронеже на первичку составил 8,73%, а на вторичку – 8,28%. Средневзвешенные цены на многоквартирное жильё в Воронеже с начала года выросли на 8,20%.

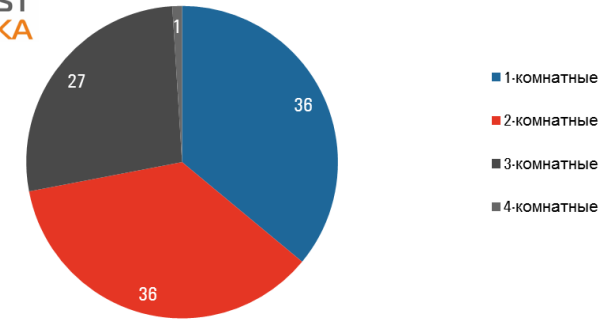
Рост цен на жилье в Воронеже в годовом исчислении на первичку составил 14,92%, а на вторичку 12,69%. Средневзвешенные цены на многоквартирное жильё в Воронеже в годовом исчислении выросли на 12,98%.

Алексей Москалёв,
генеральный директор ООО «АКГ «ИнвестОценка»,
сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости



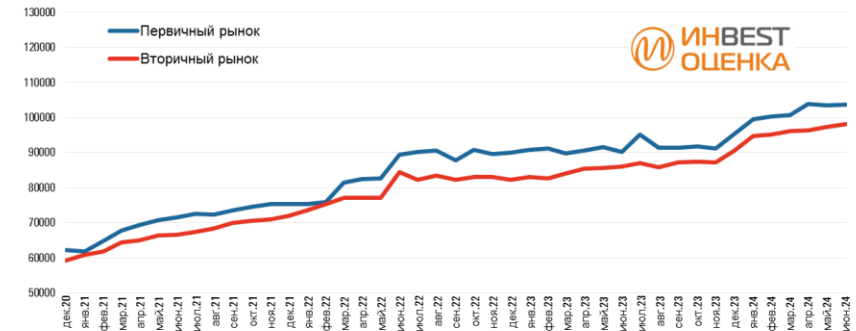
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР В НОВОСТРОЙКАХ ПО ЧИСЛУ КОМНАТ, ПО СОСТОЯНИЮ НА ИЮНЬ 2024Г.

Источник - Аналитический центр ООО "АКГ "ИнвестОценка"



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ВОРОНЕЖА, РУБ. ЗА 1 КВ. М

Источник - Аналитический центр ООО "АКГ "ИнвестОценка"



Выводы и прогнозы

Объем предложения жилья в Воронеже остается достаточно на высоком уровне. Структура предложения заметно смещена в сторону современного нового жилья.

Количество стабильно работающих застройщиков на рынке Воронежа остаётся неизменным.

Рынок многоквартирного жилья Кирова, 2 квартал 2024

Предложение

Объем предложений квартир в Кирове во втором квартале остался на уровне 1. кв. (в 1-м квартале был отмечен большой рост предложения, на 40%). Для анализа взято количество квартир на самом активном портале Кировской области - <https://www.avito.ru/> на вторичном рынке.

Активность рынка

Объем ипотечных сделок во втором квартале составил 35%, что ниже в 2 раза обычного объема до повышения ставки ЦБ. Но второй квартал показал большую активность покупателей, ведь не все могут ждать снижения ставки, пользуясь и тем, что есть больше вариантов квартир для выбора и возможности торга.

Согласно цифрам продаж компании Регистрационное бюро, объем сделок по вторичной и загородной недвижимости во 2 квартале увеличился на 51% по сравнению с 1 кварталом.

Большинство ипотечных сделок сейчас- это обмены, то есть покупки встречных объектов после продажи своих с небольшой доплатой кредитом. Определенный объем сделок заняли и выплаты по жилищным сертификатам, накопления, выплаты участникам СВО.

Спрос на рынке аренды на том же высоком уровне, что и в 1 квартале, наблюдается дефицит квартир(переориентация с рынка ипотеки из-за высокой ставки).

Специалисты отмечают активный спрос на рынке загородных объектов, до 20% в агентствах составляют сделки в этом сегменте.

На протяжении всего квартала наблюдался повышенный спрос на рынке новостроек перед окончанием программы льготной ипотеки 2020, особенно ажиотажным спрос был в июне.

Все -таки активность в массовом сегменте вторичной недвижимости слабая. В период высоких ипотечных ставок копится отложенный спрос, базовый, а не спекулятивный.

Граждане находятся в ожидании снижения ставок для возможной реализации своих жилищных задач.

Цены

Рынок новостроек после «аукционного» 1 квартала во 2 квартале, как правило, не предоставлял скидок. Средняя цена на данный момент -115 тыс. руб. за 1 кв.м.

Рынок вторички- средняя цена на начало апреля -94 102 руб. за 1 кв.м., на конец июня – 94 056 тыс. руб. за 1 кв.м.

На лицо картина остановки роста цены по сравнению с 5% квартальным ростом в прошлых периодах при дешевых ставках. Но внутри районов картина разнится.

*Карина Себелева,
учредитель Риэлторская компания «Регистрационное бюро
недвижимости», аттестованный аналитик рынка недвижимости*

Рынок многоквартирного жилья Екатеринбурга, 2 квартал 2024

Предложение

Как и в предыдущие периоды на рынке жилья фиксируются разнонаправленные тенденции на первичном и вторичном рынке. По данным аналитической платформы bnMAP.pro к началу июля число нереализованных квартир на первичном рынке выросло до 53 тысячи квартир, из которых лишь 2,3 тысячи – в сданных домах. За год предложение выросло на 5%. Объем предложения на вторичном рынке за этот период сократился на 17%. Ассортимент квартир на вторичном рынке остается узким на протяжении последних 1,5-2 лет.

Рыночная активность

После рекордных продаж в прошлом году, в начале 2024 года на первичном рынке фиксировался ожидаемый спад продаж. Но во 2 квартале рынок начал быстро наращивать продажи на фоне ожидаемой отмены массовых льготных программ. Итог первого полугодия – увеличение общего числа сделок с новостройками (ДДУ + ДКП) на 11% к аналогичному периоду 2023 года. В 3 квартале ожидается кратное падение числа сделок к пиковым показателям июня.

На вторичном рынке фиксируется заметное снижение активности не только со стороны покупателей, но и продавцов. Оборот замедлился. Но реальные сделки проходят с заметным дисконтом к большинству рыночных аналогов. Но отсутствие избыточного предложения пока не приводит к видимой корректировке цен предложения.

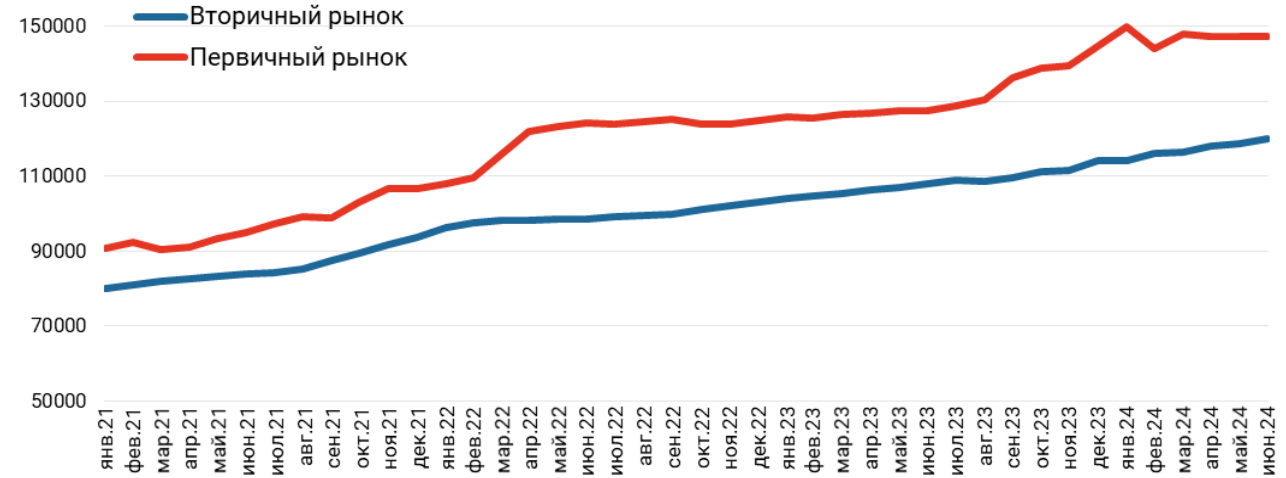
*Михаил Хорьков,
руководитель аналитической службы Уральской палаты
недвижимости, партнер bnMAP.pro по Свердловской области,
сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости*



Российская
Гильдия
Риэлторов

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, РУБЛЕЙ ЗА 1 КВ. М

Источник - Уральская палата недвижимости, bnMAP.pro



Цены

Заметный рост цен на рынке новостроек фиксировался в конце 2023 - начале 2024 года. Но с весны поведение продавцов становится более дифференцированным. На рынке продолжается рост цен предложения, но цены сделок уже не растут. С рынка вымываются самые бюджетные предложения.

По итогам 2 кв. 2024 года средняя цена реализации 1 кв. м на первичном рынке Екатеринбурга зафиксирована на уровне 147 тыс. руб., а цена предложения на вторичном составила 120 тыс. руб.

Рынок многоквартирного жилья Екатеринбурга, 2 квартал 2024

Предложение

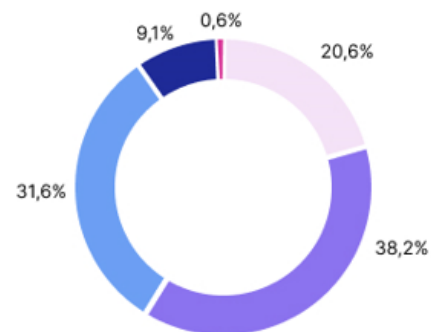
В первом полугодии 2024 г. на рынке Екатеринбурга экспонировалось 42 658 квартир совокупной площадью 2,07 млн м². По объему предложения с большим отрывом лидирует Академический район — на него приходится 25,5% экспозиции, на втором месте — ВИЗ (10,3%), на третьем Юго-Западный (8,1%). На строящееся жилье приходится 90,9% предложения первичного рынка.

72,5% экспонируемых лотов представлены в сегменте «комфорт», доля стандарт-класса — 23,5%, бизнес-класса — 3,4%, а премиум-сегмента — 0,6%.

Более половины квартир на рынке новостроек Екатеринбурга — это малометражные лоты. Студии и однокомнатные квартиры составляют 58,7% экспозиции в штуках, двушки занимают 31,6%, лоты с тремя комнатами и более — 9,6%.

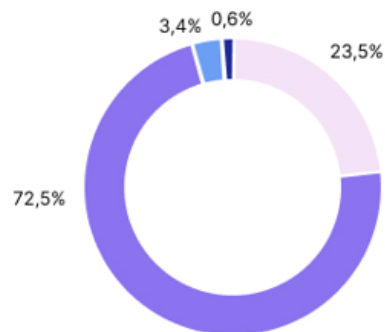
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В РАЗРЕЗЕ КОМНАТНОСТИ, ШТ.

студия 1-комн. 2-комн. 3-комн. 4-комн.+



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В РАЗРЕЗЕ КЛАССА, ШТ.

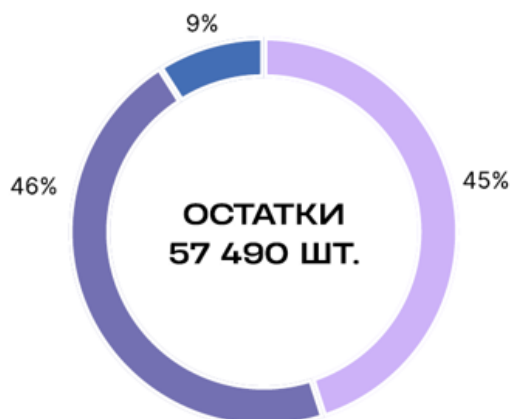
стандарт комфорт бизнес премиум



В июне совокупные остатки в строящихся домах составили 57 490 квартир суммарной площадью 2,826 млн м². К ним относятся резервы девелоперов — лоты, которые еще не поступили в продажу, квартиры в экспозиции и вымывания — забронированные лоты, по которым еще не

Ксения Чернецкая,
руководитель Центра маркетинговых исследований «Объектив»,
сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОСТАТКОВ ЛОТОВ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ В ИЮНЕ 2024 ГОДА



Резерв Экспозиция Вымывания

Вымывания	Экспозиция	Резерв	Остатки
5 295 шт.	26 479 шт.	25 716 шт.	57 490 шт.
252 819 м ²	1 295 720 м ²	1 278 332 м ²	2 826 871 м ²

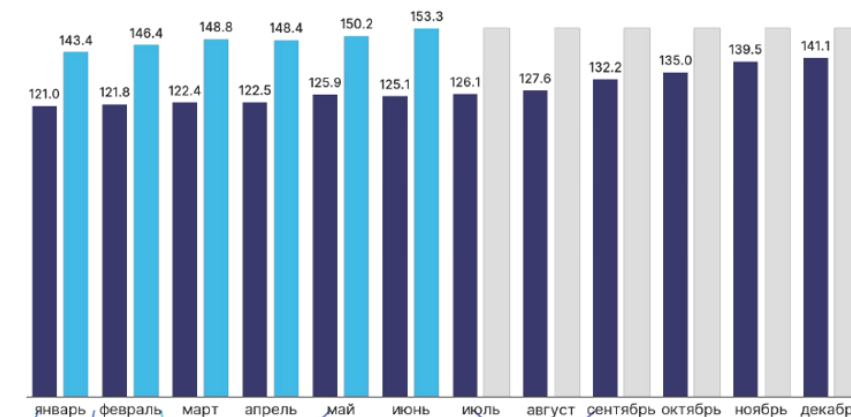
Ценообразование

Средняя цена 1 м² в новостройках Екатеринбурга в июне достигла нового ценового максимума — 153,3 тыс. руб. С начала 2024 г. рост составил 7,2%, а динамика за последние 12 месяцев — сразу 22,5%. В мае и июне наблюдалось ускорение роста цен на первичном рынке жилья из-за отмены льготной ипотеки с 1 июля, а средняя цена лота за месяц увеличилась сразу на 250 тыс. руб. — до 7,6 млн руб.

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ ЛОТОВ В ПРЕДЛОЖЕНИИ

Динамика средней цены предложения

2023 2024



Спрос

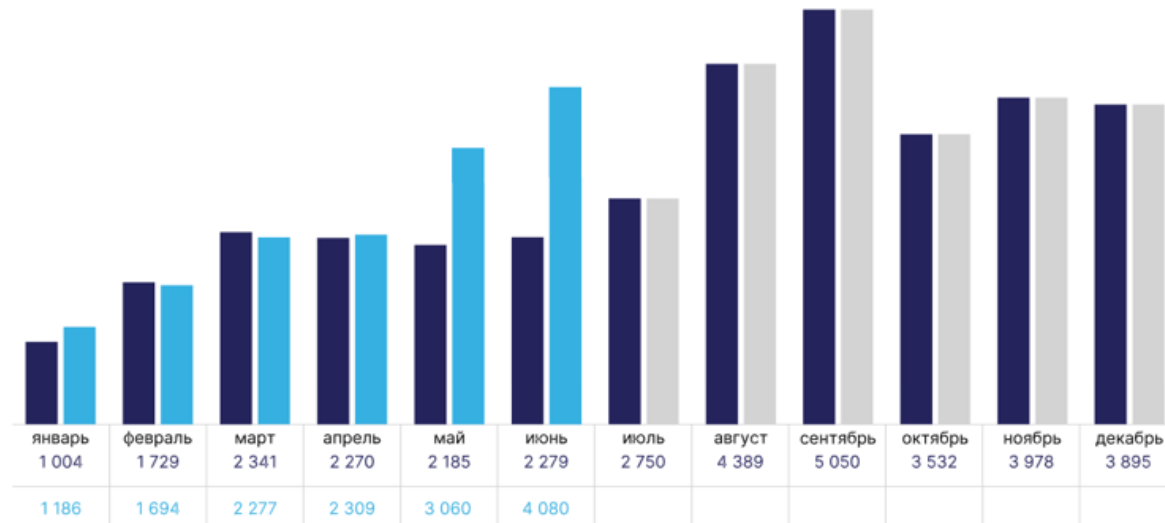
В первом полугодии 2024 г. на первичном рынке недвижимости Екатеринбурга было совершено 14 611 сделок¹. Последние два месяца стали пиковыми с точки зрения спроса: в мае зафиксировано 3060 сделок, в июне — 4080 шт. Среднемесячный показатель поглощения за январь-июнь 2024 г. составляет 2435 шт., что на 23,7% больше аналогичного показателя прошлого года.

Во втором полугодии ожидается существенное охлаждение спроса на фоне завершения программы льготной ипотеки и изменения условий по семейной ипотеке. При этом доля сделок с ипотекой в июне достигла рекордных 85,3% — покупатели спешили заскочить «в последний вагон» льготной ипотечной программы и приобрести хотя бы небольшую квартиру: более половины всех сделок пришлось на лоты площадью до 40 м².

СДЕЛКИ (ДДУ)

Количество лотов в сделках, шт.

● 2023 ● 2024



Ксения Чернецкая,
руководитель Центра маркетинговых исследований «Объектив»,
сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости

Рынок многоквартирного жилья Перми, 2 квартал 2024

Предложение

На конец 2-го квартала 2024 г. на открытом рынке многоквартирной жилой недвижимости г. Перми были зафиксированы следующие показатели количества предложений:

вторичный рынок – 7991 ед.;

первичный рынок – 7243 ед.

По сравнению с июнем 2023 года общее количество предложений на рынке многоквартирного жилья увеличилось на 11% или 1510 ед.. К причинам роста объемов вторичного рынка следует отнести увеличение сроков экспозиции квартир на рынке.

Ценовая ситуация

В июне 2024 г. на рынке жилой многоквартирной недвижимости г. Перми были зафиксированы следующие показатели средних цен предложения:

- вторичный рынок – 102 890 руб./кв.м;

- первичный рынок – 134 577 руб./кв.м.

За период с июня 2023 г. по июнь 2024 г. показатель средней цены предложения на вторичном рынке жилья стал выше на 13,8%, а на первичном рынке – на 19,4%.

Следует отметить, что темпы увеличения средних цен замедляются.

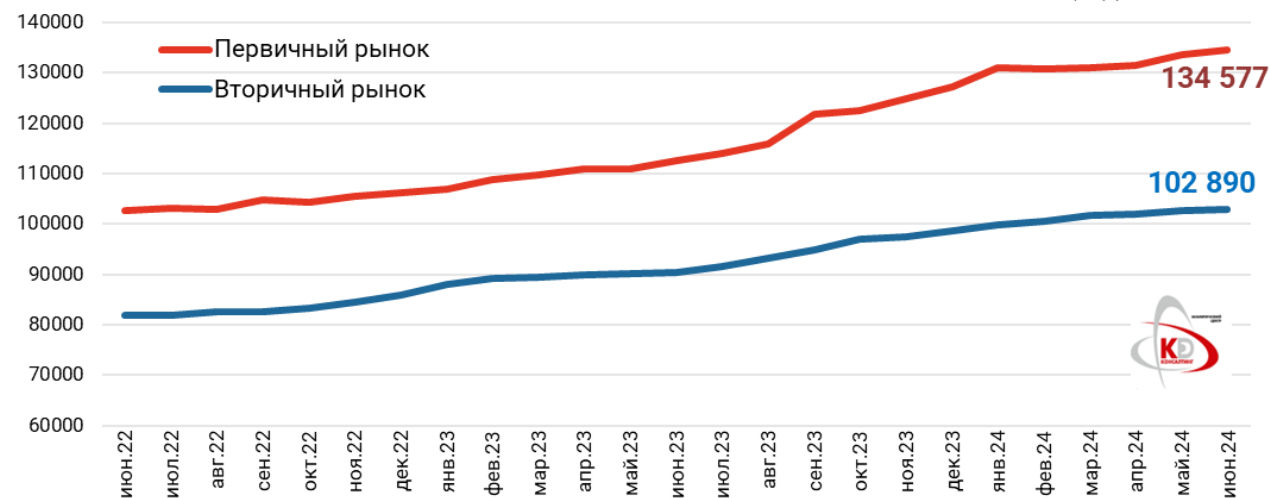
Алексей Скоробогач,
к.э.н., директор ООО «АЦ «КД-консалтинг»
сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости



Российская
Гильдия
Риэлторов

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ Г. ПЕРМИ, РУБЛЕЙ ЗА 1 КВ.М.

Источник - ООО "АЦ "КД-консалтинг"



На вторичном рынке г. Перми увеличивается количество покупателей без ипотеки.

Покупатели с деньгами активно торгуются, но сталкиваются с противостоянием продавцов, которые не готовы к существенному торгу.

За январь-июнь 2024 года Управлением Росреестра по Пермскому краю зарегистрировано 5836 договоров участия в долевом строительстве, что составляет всего треть от зарегистрированных ДДУ в 2023 году. Во втором квартале 2024 года банки и отделы продаж застройщиков работали в интенсивном режиме, так как покупатели квартир в новостройках стремились успеть с приобретением до 01.07.2024 г. Но даже с учетом этого спрос можно было охарактеризовать как повышенной, но не ажиотажный. Причиной этому стали заградительные меры по увеличению первоначального взноса и более жесткие условия по проверке платёжеспособности заемщика. Снижения цен от застройщиков на первичку не фиксировалось, однако цены дифференцированы от условий оплаты. Льготные ипотечные программы на новостройки в г. Перми оставлены для выборочных категорий домохозяйств, что приведет к охлаждению спроса в 3-м квартале 2024 года. Ожидается переток покупателей на вторичный рынок и рынок ИЖС.

Рынок многоквартирного жилья Перми, 2 квартал 2024

Предложение

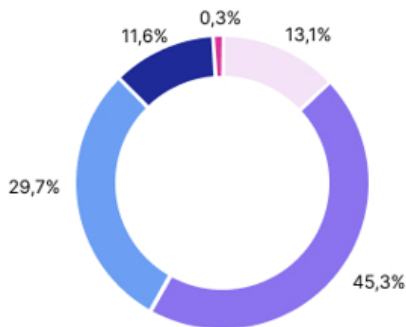
В первой половине 2024 г. на рынке новостроек Перми экспонировалось 11 817 квартир совокупной площадью 596,7 тыс. м² — за год показатель вырос на 4,6%. 35,8% всего предложения приходится на Мотовилихинский район, 17,4% — на Свердловский, 14,1% — на Индустриальный. На строящееся жилье приходится 87,1% предложения первичного рынка.

В разрезе комнатности лидируют однушки — 45,3% в экспозиции. Двухкомнатные квартиры занимают 29,7%, студии — 13,1%, а объекты с тремя комнатами и более — 11,9%.

В разрезе класса лидирует комфорт-сегмент: 83,2%. Стандарт-класс занимает 10,1%, бизнес — 6,2%, премиум — 0,5%.

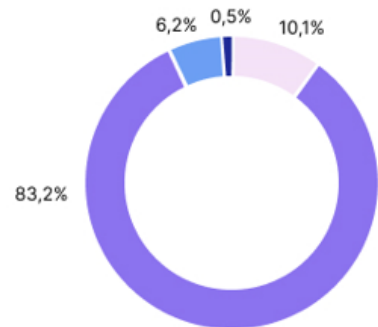
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В РАЗРЕЗЕ КОМНАТНОСТИ, ШТ.

студия 1-комн. 2-комн. 3-комн. 4-комн.+



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В РАЗРЕЗЕ КЛАССА, ШТ.

стандарт комфорт бизнес премиум



В июне остатки квартир в строящихся домах достигли 17 283 шт. суммарной площадью 865 тыс. м². Сюда входят лоты в экспозиции, резервы, которые застройщики еще не вывели в продажу, и вымывания — забронированные лоты, по которым еще не прошла сделка.

Ксения Чернецкая,
руководитель Центра маркетинговых исследований «Объектив»,
сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОСТАТКОВ ЛОТОВ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ В ИЮНЕ 2024 ГОДА



Вымывания
Экспозиция
Резерв

Вымывания	Экспозиция	Резерв	Остатки
1 131 шт.	7 065 шт.	9 087 шт.	17 283 шт.
54 258 м ²	349 588 м ²	461 131 м ²	864 977 м ²

Ценообразование

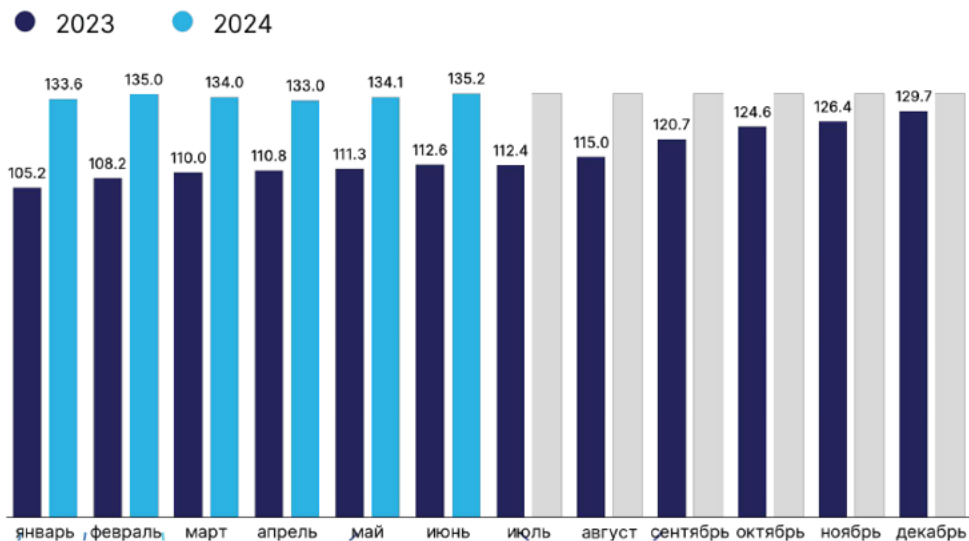
Средняя цена квадрата в новостройках Перми в июне обновила максимум и достигла 135,2 тыс. руб. С января 2024 г. цены выросли всего на 1,2%, а годовая динамика составила 20,1%.

Любопытно, что отмена льготной ипотеки с 1 июля почти не повлияла на стоимость новостроек в Перми за последние месяцы, в отличие от двух других городов-миллионников, Новосибирска и Екатеринбурга.

Кроме того, с января 2024 г. средняя стоимость лота в Перми снизилась — с 6,95 млн до 6,63 млн руб. Это произошло за счет сокращения средней площади квартиры с 52,5 до 49,4 м².

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ ЛОТОВ В ПРЕДЛОЖЕНИИ

Динамика средней цены предложения



Спрос

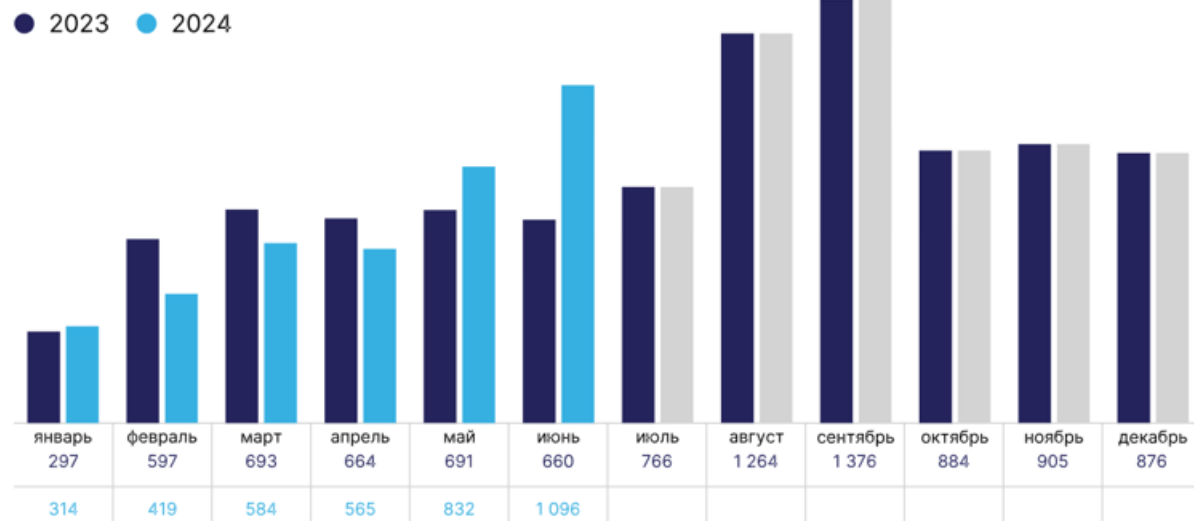
За первую половину 2024 г. в Перми было совершено 3810 сделок ДДУ¹, причем на июнь, в последний месяц действия программы льготной ипотеки, пришлось 28,7% продаж.

Среднемесячный показатель поглощения составил 30,1 тыс. м^{2.}, что на 1% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. При этом во второй половине года ожидается существенное снижение продаж на фоне корректировки программ субсидированной ипотеки, тогда как в III и IV кварталах 2023 г. наблюдался повышенный спрос.

Любопытно, что в июне доля сделок с ипотекой достигла рекордного показателя в 95,6%, тогда как в январе-феврале она составляла 81-82%. В среднем же лишь 10,4% сделок в первом полугодии на РПН Перми совершались без привлечения ипотечных кредитов. Стоит ожидать, что во второй половине года доля ипотечных сделок сократится.

Сделки (ДДУ)

Количество лотов в сделках, шт.



*Ксения Чернецкая,
руководитель Центра маркетинговых исследований «Объектив»,
сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости*

Рынок многоквартирного жилья Тюмени, 2 квартал 2024

Предложение

Во 2 квартале 2024 года, на рынке жилой недвижимости продолжилась тенденция роста объема предложения. Вторичный рынок продолжает активно пополняться вчерашними новостройками, что ежемесячно приводит к росту объема предложения – 17 350 квартир по итогу 2 квартала выставлено на вторичном рынке. На первичном рынке рост объема предложения еще более заметный. Игроки рынка продолжают выводить на рынок новые объекты. Так, на конец июня на рынке было представлено 26 796 квартир от застройщиков.

Ценовые показатели

По итогам 1 полугодия 2024г. средняя стоимость кв.м на первичном рынке недвижимости выросла на 7,0% и составила на конец июня – 134 550 руб./кв.м. Во 2 квартале большинство застройщиков пошли на увеличение стоимости квартир, при этом новые объекты выходили ниже среднерыночного уровня цен для своей локации.

На вторичном рынке средняя стоимость по итогам исследуемого периода выросла на 5,0% до 121 918 руб./кв.м. При этом наблюдается и рост уровне торга, который в текущий момент составил уже 3,8%.

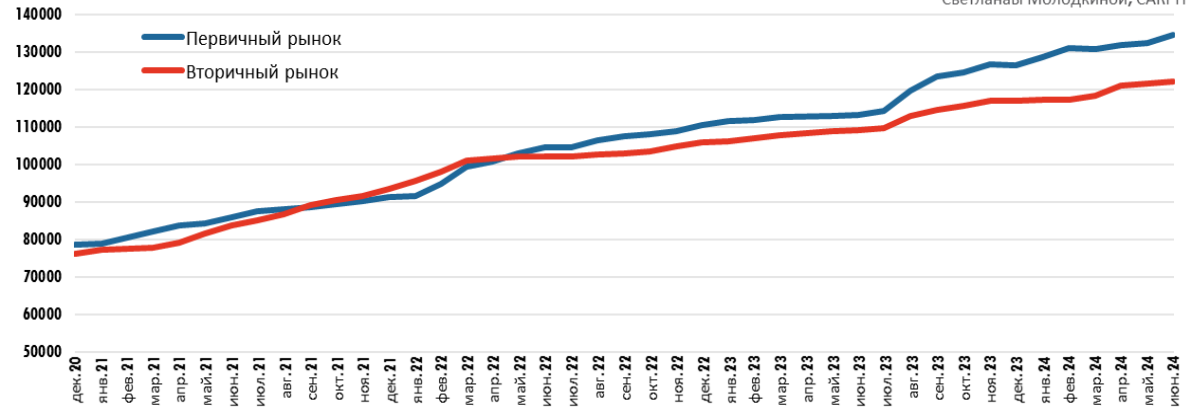
*Светлана Молодкина,
независимый аналитик рынка недвижимости,
сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости*



Российская
Гильдия
Риэлторов

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТЮМЕНИ,
РУБ./КВ.М

Источник - По данным независимого аналитика рынка недвижимости
Светланы Молодкиной, САКРН



Активность рынка

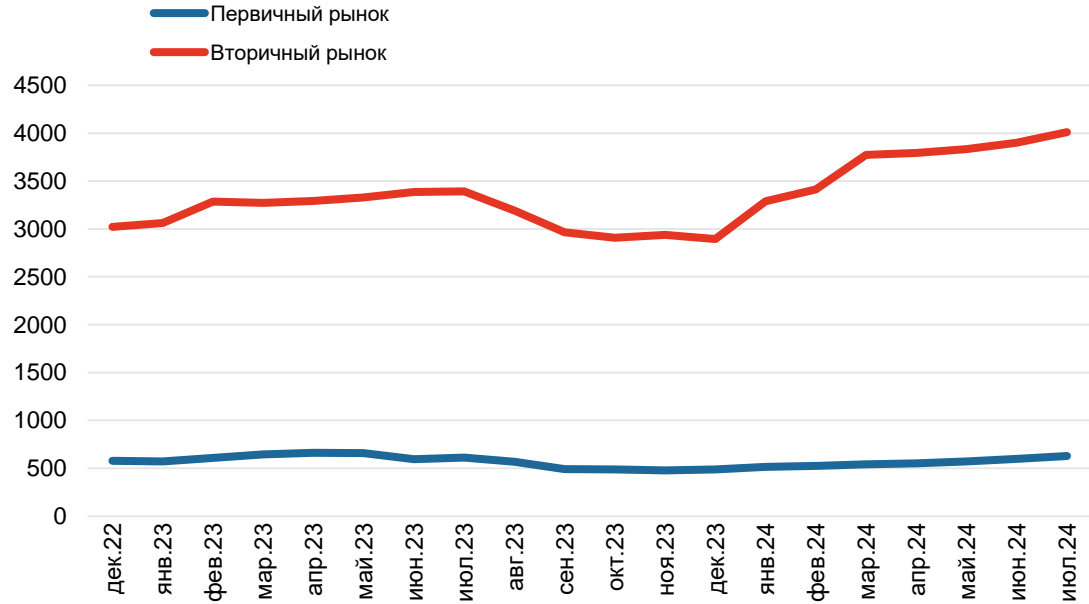
В последние годы, развитие рынка недвижимости идет не по классическим законам развития и сезонности. На рынок в большую степень влияют экономико-политические факторы. Основным драйвером покупательской активности во 2 квартале стало завершение действия программы «Госоддержка-2020». За 3 месяца застройщикам удалось реализовать 7 064 квартиры, что на 25% больше аналогичного периода прошлого года.

На вторичном рынке по сравнению с 2 кварталом 2023г уровень продаж упал на 16%. Однако, если сравнивать с 1 кварталом, то спрос на готовые квартиры вырос на 35%, не смотря на уровень ипотечных ставок.

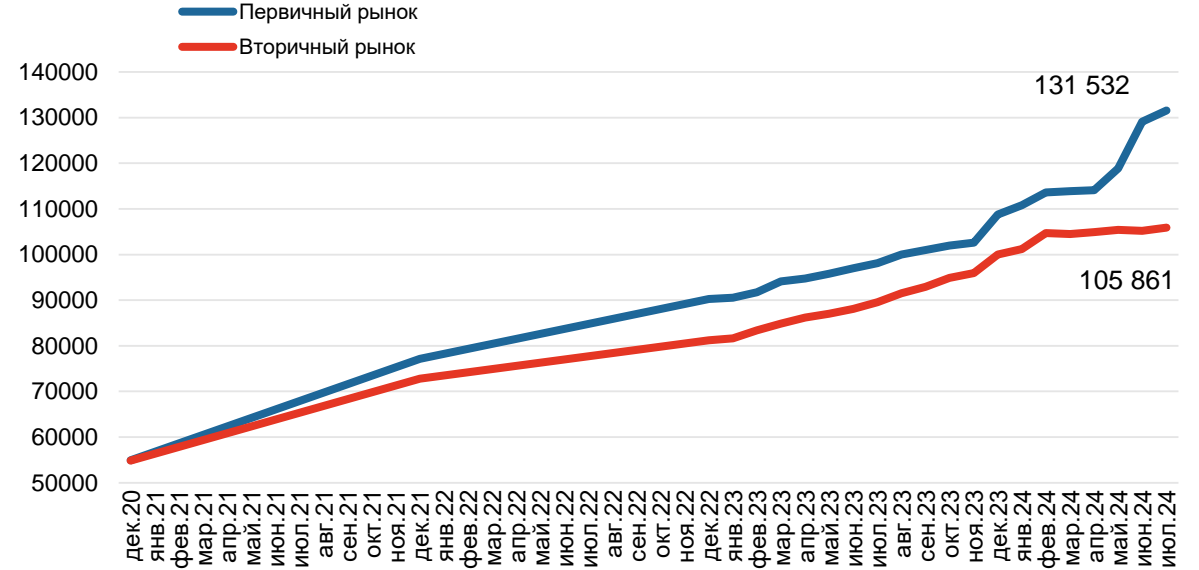
Помимо этого, продолжается тенденция перетока покупателя на рынок загородной недвижимости. Все чаще покупатель стал выбирать строительство или покупку готового дома. Этому способствует активное развитие ипотечного кредитования загородного сегмента.

Рынок многоквартирного жилья Омска, 2 квартал 2024

Динамика количества предложений о продаже квартир первичного и вторичного рынков жилой недвижимости г. Омска за период декабрь 2020 – июль 2024 г.



Динамика удельных показателей цен квартир первичного и вторичного рынков жилой недвижимости г. Омска за период декабрь 2020 – июль 2024 г.



Максим Репин, директор ГК «ОМЭКС»,
Сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости

Рынок многоквартирного жилья Новосибирска, 2 квартал 2024

Предложение

В течение 2 квартала 2024 года объем предложения на вторичном рынке жилья продолжил расти – с 17 тыс. квартир и комнат в апреле до 18 тыс. в июне.

В июне 2024 г. количество новостроек на стадии строительства составило 240 домов, суммарное число квартир – порядка 55,7 тыс. штук.

Число непроданных квартир в сданных и строящихся новостройках (то есть, фактическое предложение) составило 26 тыс. лотов.

По данным RID Analytics, число проданных квартир во 2 квартале 2024 г. выросло на 16% по сравнению с предыдущим кварталом.

Ценовая ситуация

За 2 квартал 2024 г. на рынке жилой недвижимости г. Новосибирска средняя цена предложения по жилью (к предыдущему кварталу) выросла:

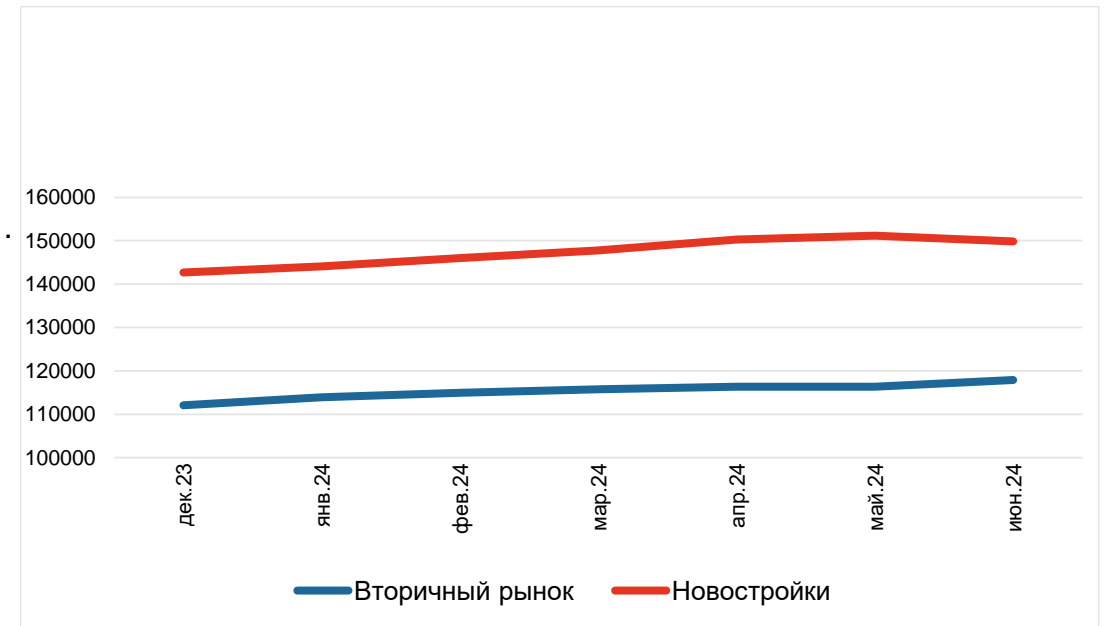
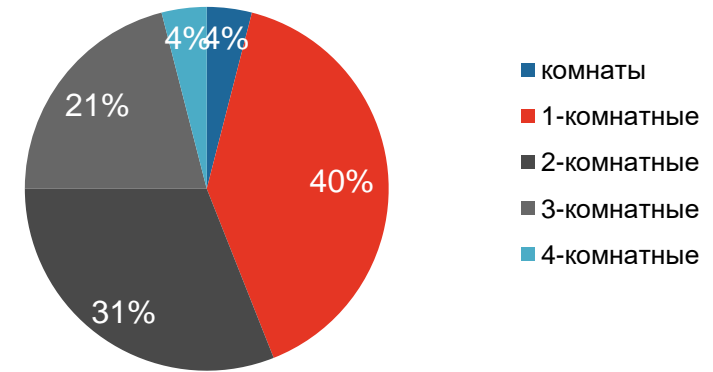
- на 2% на вторичном рынке
- на 1,4% на первичном рынке

Средняя цена предложения в марте 2024 г. составила:

- 118 тыс. руб./кв.м на вторичном рынке,
- 150 тыс. руб./кв.м на первичном рынке.

Разница цен между вторичным и первичным рынками продолжает увеличиваться, и составила в июне порядка 30%.

*Елена Ермолаева,
управляющая компании RID Analytics,
сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости*



Рынок многоквартирного жилья Новосибирска, 2 квартал 2024

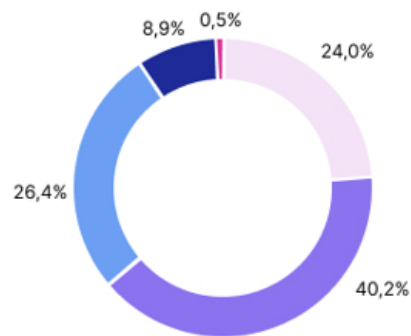
Предложение

В январе-июне 2024 г. на рынке Новосибирска экспонировалось 29 279 квартир совокупной площадью 1,488 млн м². Максимальный объем предложения приходится на Ленинский район — 18,8%, на втором месте Заельцовский — 17,0% экспозиции, на третьем месте Октябрьский с 15,5%. На первичном рынке 83,8% предложения составляет строящееся жилье.

Почти две трети экспозиции занимают компактные квартиры. Совокупная доля студий и однокомнатных квартир достигла 64,2% предложения в штуках, двушки занимают 26,4%, трехкомнатные квартиры и лоты формата 4+ — 9,4%. Большое количество малометражных лотов в Новосибирске может быть обусловлено значительной долей апарт-апартаментов в структуре предложения первичного рынка — около 10%. Как правило, апартаменты приобретают с целью инвестиций, и такие проекты подразумевают небольшую площадь лотов.

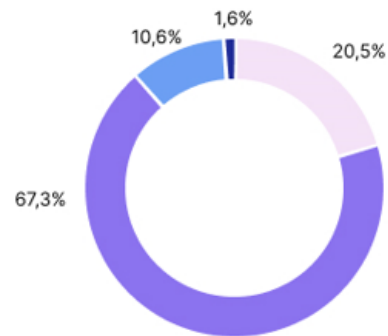
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В РАЗРЕЗЕ КОМНАТНОСТИ, ШТ.

● студия ● 1-комн. ● 2-комн. ● 3-комн. ● 4-комн.+



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В РАЗРЕЗЕ КЛАССА, ШТ.

● стандарт ● комфорт ● бизнес ● премиум



В разрезе класса 67,3% экспозиции приходится на долю жилья сегмента «комфорт», доля стандарт-класса — 20,5%, бизнес-класса — 10,6%, а премиум-сегмента — 1,6%.

Ксения Чернецкая,
руководитель Центра маркетинговых исследований «Объектив»,
сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОСТАТКОВ ЛОТОВ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ В ИЮНЕ 2024 ГОДА



● Вымывания
● Экспозиция
● Резерв

Вымывания	Экспозиция	Резерв	Остатки
2 406 шт.	14 838 шт.	24 839 шт.	42 083 шт.
117 524 м ²	772 594 м ²	1 191 247 м ²	2 081 365 м ²

Объем совокупных остатков в строящихся домах в июне составил 16 989 квартир суммарной площадью 892,2 тыс. м². С января показатель вырос на 24,8% в количественном выражении и на 26,5% по площади. К остаткам относятся квартиры в экспозиции, вымывания — забронированные лоты, по которым еще не прошла сделка, а также резервы девелоперов — лоты, которые еще не поступили в продажу.

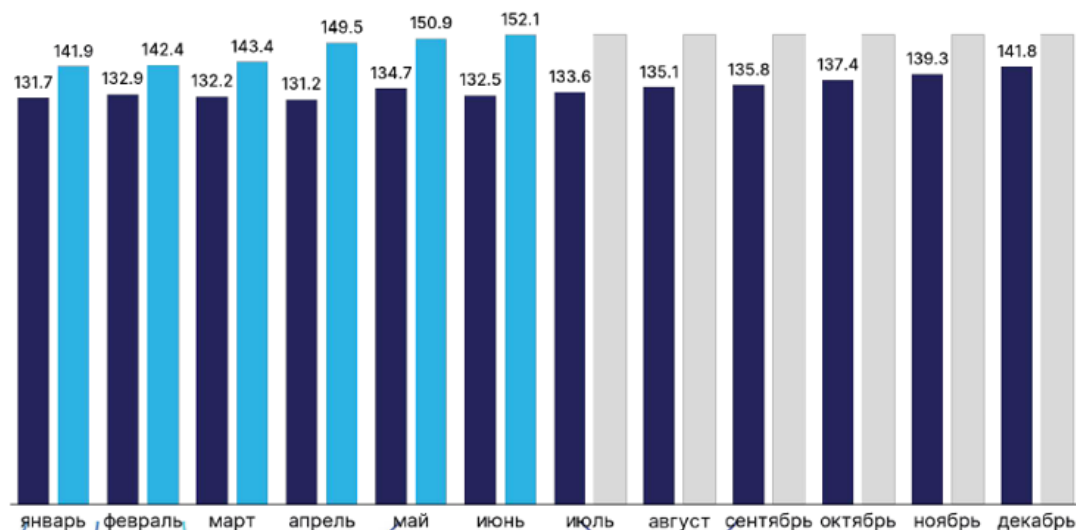
Ценообразование

Средняя цена 1 м² в июне в новостройках Новосибирска составила 152,1 тыс. руб. С начала года показатель вырос на 7,2%, а динамика за последние 12 месяцев составила 14,8%. С апреля по июнь наблюдалось ускорение роста цен на первичном рынке жилья из-за отмены льготной ипотеки с 1 июля.

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ ЛОТОВ В ПРЕДЛОЖЕНИИ

Динамика средней цены предложения

● 2023 ● 2024



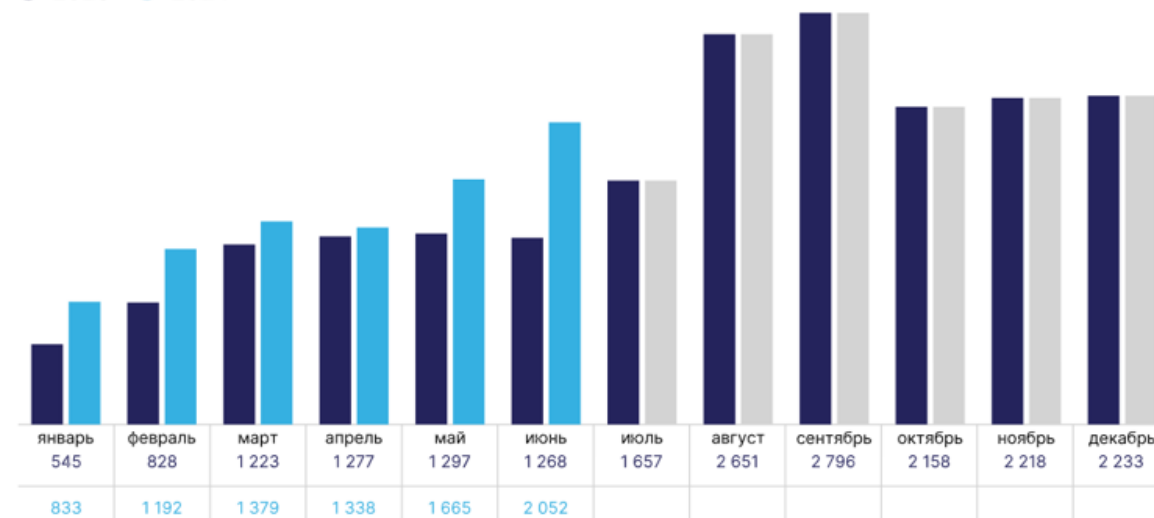
Спрос

В первом полугодии 2024 г. на первичном рынке недвижимости Новосибирска было совершено 8459 сделок¹. В последние два месяца продажи ощутимо выросли: 1665 сделок в мае и 2052 в июне.

Сделки (ДДУ)

Количество лотов в сделках, шт.

● 2023 ● 2024



Среднемесячный показатель поглощения за январь-июнь 2024 г. составляет 1409 лотов, что на 31,3% больше показателя за аналогичный период прошлого года. Во втором полугодии ожидается падение спроса на фоне корректировки условий по программам субсидированной ипотеки.

Доля сделок с ипотекой в июне составляет 94,2% от общего числа сделок, по сравнению с январем-февралем она выросла на 24 процентных пункта: покупатели старались успеть приобрести жилье по действующим льготным ипотечным программам. Наибольшим спросом при этом пользовались лоты площадью 30-40 м² и 40-50 м².

Ксения Чернецкая,
руководитель Центра маркетинговых исследований «Объектив»,
сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости

Рынок многоквартирного жилья Хабаровска, 2 квартал 2024

Предложение

На конец 2 кв. 2024 г. на открытом рынке многоквартирной жилой недвижимости г. Хабаровска были зафиксированы следующие показатели количества предложений:

вторичный рынок – 4 429 ед.;

первичный рынок – 4 368 ед.

Несмотря на то, что на вторичном рынке МКД г. Хабаровск наблюдается ценовая стагнация, рынок активно восполняется новыми объектами (+22,6% за квартал).

За полгода количество предложений на открытой витрине застройщиков снизилось на 7,7%.

Первичный рынок накануне прекращения льготной ипотеке был достаточно активным.

Ценовая ситуация

На конец 2 кв. 2024 г. на рынке жилой многоквартирной недвижимости г. Хабаровска были зафиксированы следующие показатели средних цен предложения:

- вторичный рынок – 127 210 руб./кв.м

- первичный рынок – 160 223 руб./кв.м

При достаточно активном росте объемов предложений на вторичном рынке цены снова топчутся на месте (всего +0,6% за квартал и +7,5% за год). Очевидно, что вторичный рынок сегодня переоценен. Продавцы вторички не спешат снижать цену, наверное, ждут, что завершение льготной ипотеки на первичном рынке развернет покупателей в их сторону. Однако, в ближайшей перспективе это не произойдет благодаря заградительно высоким ипотечным ставкам (18-20%).

По итогам 2 кв. 2024 г. г. среднее значение скидок составило 3,6%. Чаще всего скидку делали в пределах 50 тыс. рублей с квартиры (ранее было 100 -150 тыс. руб.). При этом скидка на квартиры, срок экспозиции которых превышает 3 месяца, составляет более 300 тыс. рублей, а на квартиры от 15 млн. руб. и выше торг доходил до 1 млн. руб.

Первичный рынок жилья г. Хабаровска находится в активной стадии развития. Количество новостроек разного класса качества только растет. На конец мая в г. Хабаровск в стройке находится 1 115 тыс. кв.м жилья. Из них 34% (или 39 126 тыс. кв.м) уже продано, 44% (50 464 тыс. кв.м) еще не продано, а 22% (24 846 тыс. кв.м) продажи не открыты.

За первое полугодие этого года введено 231 тыс. кв. метров жилья (103 % к аналогичному периоду 2023 года), из них 134 тыс. кв.м ИЖС и 97 тыс. кв.м МКД. Наш регион вновь бьет рекорды по жилищному строительству. В настоящее время в крае действует 88 разрешений на строительство жилых объектов общей жилой площадью 1 250 тыс. кв. метров.

Строительством более 25 тыс. квартир занимается 66 застройщиков.

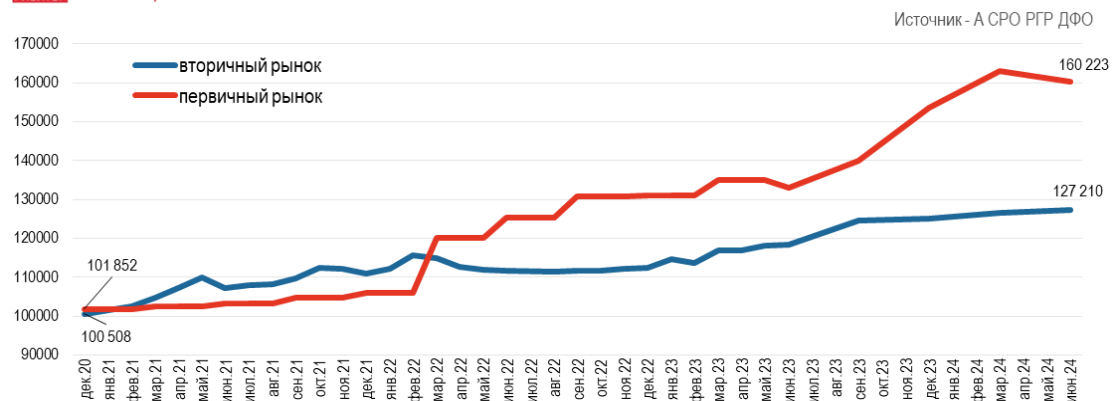
Александра Швалова,
независимый аналитик,

сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости



Российская
Гильдия
Риэлторов

ИЗМЕНЕНИЙ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ХАБАРОВСКА,
РУБЛЕЙ ЗА 1 КВ.М



Впервые в 2024 г. Хабаровск попал в топ-30 крупнейших рынков по объему строящегося жилья (от 1 млн. кв.м). Однако в Хабаровске объемы строящегося жилья в 2 раза ниже, чем в Приморье.

В целом темпы роста цен на первичном рынке замедлились, так за квартал они вообще снизились на 1,7%, а к началу года – увеличились всего на 4,4%.

При этом за полгода цены на квартиры в домах Бизнес класса выросли на 28,4% (231 тыс. руб./кв.м), в домах класса Комфорт всего на 0,2% (163 тыс. руб./кв.м), а типовое жилье подорожало на 17,3% (148 тыс. руб./кв.м).

По данным Банка России, за январь — апрель 2024 г. объем ипотечного кредитования для долевого строительства в Хабаровском крае составил 9,82 млрд. рублей, что на 30,6% больше аналогичного показателя 2023 г. (7,52 млрд рублей). Средний размер ипотечного кредита на первичном рынке составил 5,6 млн. рублей.

В ближайшее время спрос на первичном рынке снизится. Но не так существенно, как в других регионах. У нас осталась ДВ ипотека (расширенная) и семейная на новых условиях. Ждать, что цены пойдут вниз, тоже не стоит. Рост цен на новостройки продолжится, возможно более умеренными темпами. Это подтверждают, и хабаровские застройщики: стройматериалы и логистика постоянно дорожают. Плюс возводятся более красивые детские площадки и благоустройство. Застраиваются полностью районы, которых раньше не было. Поэтому естественно, что цена квадратного метра такая высокая.

А если в ближайшие несколько лет наш первичный рынок насытится, то и разрыв цен между первичным и вторичным рынком начнет постепенно сокращаться.

<https://www.dvnovosti.ru/khab/2024/05/13/168192/>

Рынок многоквартирного жилья Владивостока, 2 квартал 2024

В течении 2-го квартала 2024 г на Вторичном рынке жилья Владивостока изменение цены предложения проходило в диапазоне 182-177 тыс.руб./кв.м. с небольшими колебаниями, уменьшение за квартал составило -2,98%.

За тот же период времени на Первичном рынке изменение цены проходило в диапазоне 180-178 руб./кв.м., так же с незначительными колебаниями, уменьшение за квартал составило -0,81%.

Изменение цены предложения за 1-ое полугодие 2024 составило на первичном и вторичном рыке величину почти равную 4,02 и 4,62%% соответственно.

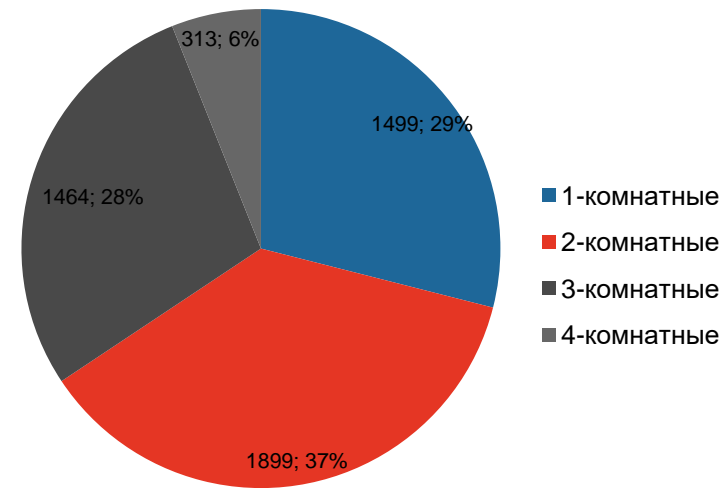
В годовом измерении рост цен на первичном рынке составил 21,93%, а на вторичном – 13,70 %.

Стоит отметить, что в конце 2-го квартала 2024 года цены на вторичном и первичном рынках незначительно выросли, но темпы роста снизились и в дальнейшем пока нет причин ожидать какого-либо существенного изменения.

Динамика средней цены предложения на рынке жилья г. Владивостока



Структура предложения на вторичном рынке многоквартирного жилья г. Владивостока



Сергей Дымченко,
директор ООО «Индустрия-Р»,
сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости



Предложение:

В течение второго квартала 2024 года продолжился рост предложения на вторичном рынке жилья в большинстве представленных выше городов.

Наиболее весомо выросло количество публичных ofert на вторичном рынке многоквартирного жилья в Перми, в 2 раза за 1-е полугодие 2024 г., тем самым приблизилось по своему объему к первичному рынку. А в Екатеринбурге картина другая, в 1-м кв. 2024 предложение на вторичке росло, а во 2-м кв. наблюдалось снижение в силу его вымывания.

Дефицита предложения как на готовое жилье, так и на новостройки в большинстве исследуемых городов не наблюдалось.

Исключение из этого «правила» составили: Орск и Находка, здесь был зафиксирован дефицит предложения на обоих рынках. В Ялте и Кирове дефицит отмечен только на вторичке, а в Севастополе, Махачкале и Елизове на первичке.

Спрос:

Фактически во всех исследуемых городах спрос на жилье во 2-м кв. 2024 г. вырос от 18% до 50% по сравнению с 1-м кв. 2024 г. Однако, он был меньше по сравнению с летними месяцами прошлого года.

Ажиотажного спроса, который наблюдался в прошлом году летом перед повышением кредитных ставок, никто из экспертов не отметил. А в некоторых городах, до 100 тыс. человек, был зафиксировано даже снижение по объему сделок.

Причина – рынки по ценам настолько перегреты оказались, что домохозяйство со средним статистическим доходом в РФ просто не в состоянии оплачивать кредиты по таким ценам!!! В связи с этим, «надежды» Застройщиков на весомый прирост по объему сделок во 2-м квартале 2024 г. перед отменой программы льготной ипотеки не оправдались.

Цены:

В основном, общая тенденция локальных рынков по «удержанию» цен во 2-м кв. 2024 года продолжилась.

Однако, вектора динамики цен все-таки отличаются.

Рост цен остановился фактически во всех крупных городах ЦФО, ЮФО, УФО и СФО.

Рост цен продолжился, но темпы роста значительно снизились в крупнейших городах ПФО и ДФО.

В городах СЗФО и СКФО картина с динамикой цен менялась из месяца в месяц, но цены в итоге не снизились.

Можно отметить следующие исключения из описанных выше ценовых тенденций, в Благовещенске цены растут до сих пор, а вот в некоторых городах Московской области отмечено снижение цен.

Таким образом, по динамике цен на локальных рынках можно фиксировать разные стадии развития:

- а) в большинстве городов наблюдается насыщение, которое характеризуется таким экономическим понятием, как стагнация;
- б) есть локальные рынки, но они становятся единичными, где все еще наблюдается стадия роста;
- в) во многих городах областного, краевого и республиканского подчинения отмечается стадия спада.

По итогам второго квартала 2024 года был проведен опрос представителей Агентств недвижимости, входящих в РГР, на предмет того, будут падать цены на локальных рынках или нет с учетом сложившейся ситуации и в какой период восстановится спрос. В опросе участвовали 98 человек.

Результаты опроса: 62% респондентов отметили, что цены не снизятся, 38% ждут падения цен. 44,9% опрошенных назвали 2025 годом восстановления спроса, 31,6% надеются на восстановление спроса в конце 2024 года и 23,5% отмечают, что в течение этих двух лет спрос не восстановится!!!

Аналитическая справка подготовлена - Епишина Э.Д., член комитета по аналитике Российской гильдии риэлторов, эксперт научно-технической сферы РФ, канд. экон. наук

При участии:

1. Сертифицированных Аналитиков РГР - Ламин К.В. (Москва), Зубова К.В. (Санкт-Петербург), Москалёв А.И. (Воронеж), Себелева К.В. (Киров), Скоробогач А.В. (Пермь), Хорьков М.И. (Екатеринбург), Чернецкая К.Г. (Екатеринбург), Молодкина С.Г. (Тюмень), Ермолаева Е.А. (Новосибирск), Репин М.А. (Омск), Дымченко С.Н. (Владивосток), Швалова А.Г. (Хабаровск)

2. Руководителей и специалистов АН:

Москва – АН Инвестгрупп; Ручкина Т.В., ПРО ОБМЕН; Муравьев К., ХОУМ ВЭЙ; ООО «Успешная сделка»; ООО «Панорама риэлти»; ЦПС Идеал мск; АН Ключи; Юник ПРО; Триумфальная арка; АН Мистер; ИП Тамарина Н.В.; ООО «Офис Чертановский»; РДК-групп

Московская область: ИП Шмаков В.Ю./Дом.ru; ООО «Центр недвижимости и ипотеки»

Раменское – Удачный выбор

Сергиев Посад – Градомиръ

Наро-Фоминск - Наро-Фоминское АН / ИП Могутнова А.В.

Коломна – ИП Шмакова В.Ю.

Верея – Агентство «Верея – недвижимость»/ИП Бурлакова Е.А.

Воронеж – АН «4 комнаты»; КРАЙНОВ недвижимость; Адвекс; Рыков П.Е.; ООО «Воронежская биржа недвижимости»; Домнушка; Сота /Трансферт

Рязань – АН Таврос

Курск – ООО «ЦУН»; ИП Чевычелова / Мой город

Кострома АН «Усадьба»

Иваново – ООО «Центр недвижимости»; Акцент

Великий Новгород - ООО «Эльфидэль»

Белгородская обл.:

Старый Оскол – ООО «Агентство недвижимости «Статус»

Краснодарский край:

Анапа – Панорама / ИП Корзаченко В.П.

Новороссийск – ООО «8 квартал»/Массалова Н.О.; ИП Герасимова А.А.; Астория / ИП Рудых И.В.

Краснодар – ООО «Самолёт Плюс Краснодар»

Астрахань – Первоздани; АН ТИТУЛ

Майкоп – АН АЯКС / ИП Чуксеева А.И.

Севастополь – АН Домус; ИП Колохов И.П.

Республика Крым:

Ялта – АН Конструктив/ИП Хорищенко Л.А.

Керчь – АН Vivat/ ИП Меркулова А.Ю.

Владикавказ – ООО «Скидка»/Алиев А.В.; Агентство недвижимости 333; ООО «Вилема»

Махачкала – ИП Мансурова А.Г.

Донецк, ДНР – ИП Нешко В.В.

Йошкар-Ола – АН Самарина и К

Саратовская обл.:

Саратов – РСС / ИП Лаптева Н.Ю.; АН «Ратмир»

Балаково - Квартирка – 64 / ИП Борисов А.М.; АН Веста / ИП Павленков А.В.

Вольск - ИП Бокова Е.С.

Нижний Новгород – ИП Махнач И.П.; ООО «Малахит Градь»; РК Прайд / Сенаторская Н.В.; АН Антей; ООО "ЮК "Меридиан-Недвижимость»

Киров – ООО «Регистрационное бюро»

Самарская обл.:

Самара – ООО «Амрита»; Афина-Центр; ИП Ризаева Н.С.

Тольятти – ООО «Русская жемчужина»; ООО «Выбирай»

Оренбургская обл. :

Оренбург – АН «Высота» / ИП Заббарова Н.А.

Орск – АН «Владис»/ООО «веста»; ИП Дементьев / ЦНИИ «DMD Недвижимость»; ИП Горяева С.А.

Пермь – Самолет плюс / ИП Абдулов Р.Э.

Екатеринбург – Константа Групп; Бюро недвижимости Зыряновой; ООО «Центр Недвижимости «Отрада»

Тюмень – Бабушкина С.В.

Красноярский край:

Красноярск – КИАН; ООО «Посад»; ООО «Доступное жилье»

Железногорск – ООО Авантаж

Томск - АН Алмаз; Лукашова С.А.; АО «АЛАТАРЦЕВ НЕДВИЖИМОСТЬ»

Абакан – Агентство недвижимости «Глорис»

Иркутск - Региональный центр недвижимости

Новосибирск – АН Вместе

Хабаровск – ООО «Небоскребы ДВ»; ООО «РК «Альянс –Амур»

Приморский край:

Находка – АН «Владимир – 1»

Благовещенск – РостБизнесСтрой

Камчатский край:

Елизово – АН "КамРиКо"/ИП Умерова Н.В.

Южно-Сахалинск – ООО «Южный город»